

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p>	
<p><u>Städtebau</u> Gem. § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bebauungsplans eine Begründung beizufügen. Die Begründung hat gem. Ziff. 1 die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. (Sie ist zugleich Interpretationshilfe für die getroffenen Festsetzungen.) Die textlichen Festsetzungen sollten in der Begründung erläutert werden, um den Gestaltungswillen der Stadt Papenburg darzulegen. Insbesondere die textliche Festsetzung Nr. 6 ist mit zwei unbestimmten Rechtsbegriffen auslegungsbedürftig.</p>	<p><u>Zu Städtebau:</u></p> <p>Es werden folgende redaktionelle Ergänzungen zu teilweise nicht ausreichend bestimmten Festsetzungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Begründung zu Festsetzung Nr. 1 „Allgemeine Wohngebiete“:</u> Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Stadt Papenburg war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen. - <u>Begründung zu Festsetzung Nr. 2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:</u> Für die Gebiete WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 festgesetzt. Entsprechend dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 19 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig. Die zulässige Überschreitung ist durch die städtebaulich zentrale Randlage eines großen Wohnquartiers und damit wertvolle Lage der Bauflächen begründet. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Innenverdichtung und begrenzt gleichzeitig das Maß der Bodenversiegelung im erforderlichen Umfang. - <u>Begründung zu Festsetzung Nr. 4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen:</u> Mit dieser Festsetzung soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung und der grund- und bodenschonenden Wohnbauentwicklung und der städtebaulich gewünschten Schaffung von benötigtem Wohnraum, ohne die vorhandene Wohngebietsstruktur übermäßig zu belasten. Eine Überlastung der Erschließungsanlagen ist nicht

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
	<p>zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zu Festsetzung Nr. 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen: <u>Um ein geordnetes städtebauliches Bild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für Pkw, da diese keinen nachteiligen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben.</u> - Begründung zu Festsetzung Nr. 6 „Maßnahmen für Natur und Landschaft: Mit <u>dieser Festsetzung soll eine unmittelbare Versickerung von anfallendem Oberflächen-/Regenwasser erreicht und die Ableitung von Oberflächen-/Regenwasser minimiert werden. Dafür sind unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. Pflaster in Sandbett mit Rasenfuge, Rasengitter- oder Klinkerlochsteine oder wassergebundene und -durchlässige Wegeaufbauten.</u> - Begründung zu Festsetzung Nr. 7 „Grünfläche“: <u>Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass vorhandene und vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser von >20 cm und damit eine Durchgrünung des Baugebietes erhalten bleiben. Abgängige und aus Verkehrssicherheitsgründen zu entnehmende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 20 cm sind entsprechend der Festsetzung Nr. 8 innerhalb des Baugebietes zu ersetzen.</u> - Begründung zu Festsetzung Nr. 8 Anpflanzungen: <u>Mit dieser Festsetzung soll eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden. Die Artenauswahl orientiert sich an den im emsländischen Raum vorkommenden Pflanzen. Hervorgehoben sind Klimabäume, die den klimatischen Anforderungen am besten gewachsen sein können.</u>
<p>Naturschutz und Forsten <u>Naturschutzfachliche Belange:</u> Gern. dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt es, Eingriffe in den Naturhaushalt und</p>	<p><u>Zu Naturschutzfachliche Belange:</u> Das Verfahren hinsichtlich des Waldes und der Ersatzpflicht ergibt sich aus § 8 Absatz 4 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Demnach soll eine Waldumwandlung nur mit</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für jeden Vorhabenträger verpflichtend. Um dem naturrechtlich vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz gerecht zu werden, ist die Bauleitplanung an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. In diesem Fall gilt es, zumindest markante und naturschutzfachlich bedeutende Einzelbäume zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Wohneinheiten des Wohnquartiers sind so zu positionieren, dass der Vorgabe entsprochen werden kann.</p> <p>Die Bewertung des Ist-Zustandes, hier der kahlgeschlagenen Waldfläche mit dem Wertfaktor (WF) 1 wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mitgetragen, da das Plangebiet auch nach der Beseitigung des Gehölzbestandes eine höhere Wertigkeit aufweisen wird als beispielsweise ein Biototyp „Acker“.</p> <p>Eine Bewertung mit dem WF 2 wird aus naturschutzfachlicher als fach- und sachgerecht erachtet.</p> <p>Die Grün- bzw. Außenbereichsflächen, die nach der Umsetzung des Wohnquartiers entstehen, werden im Erläuterungsbericht (S. 4) als qualitativ hochwertig beschrieben. Der Aussage kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht in seinem derzeitigen Zustand als qualitativ hochwertig zu beurteilen. Nach der Umsetzung der Bauleitplanung werden sich die Grün- und Außenbereichsflächen als reine Schär- und/oder Zierrasenflächen darstellen. Die Flächen werden intensiv gepflegt und genutzt werden, wobei im Gegensatz zum Ist-Zustand von einer Zunahme an Lärmimmissionen und anderen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Daneben werden Freiflächen wie Einstellplätze, Einrichtungen zur Müllentsorgung etc., die einer starken anthropogenen Nutzung unterliegen, entstehen. Das Anlegen von Grünstrukturen wird sich erfahrungsgemäß auf pflegeleichtes Zier- und/oder Dekagrün wie Bodendecker, Kleinbäume in Zuchtformen (z. B. Kugelhorn) etc. beschränken. Derartiges Stadtgrün ist aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht als minderwertig zu sehen, da es weder als Nahrungs- noch als Bruthabitat dienen kann. Eine Bewertung mit dem WF 1 wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht für mehr als ausreichend gesehen.</p>	<p>der „Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt.“</p> <p>In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (24.08.2022) hat der Landkreis Emsland gefordert: „Aufgrund der naturschutzfachlich hoch anzusiedelnden Wertigkeit des Waldes hat die Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1: 1,6 zu erfolgen.“ Neben der Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 können dann auch die Waldfunktionen über den zusätzlichen Aufforstungsfaktor von 1:0,6 ausgeglichen werden.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland am 08.02.2023 abgestimmt. Demnach ist folgendes festzuhalten: Mit der flächengleichen Ersatzwaldpflicht und einem Faktor von 1:1,6 wird der Ersatzwaldforderung § 8 Abs. 4 NWaldLG entsprochen. Für die dann planerisch „kahle“ Fläche wird im Rahmen der erforderlichen Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht und der üblichen Vorgehensweise beim Landkreis Emsland der Wertfaktor 1,0 angesetzt.</p> <p>Nach Rodung der Baugebietsfläche stellt sich diese als offener Bodenbereich ohne Bewuchs und pflanzliche Bedeckung dar und kann daher lebensraummäßig auch einer Ackerfläche gleichgesetzt werden. Daher wird kein Erfordernis gesehen, die gerodete Fläche mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten.</p> <p>Die Freiflächen nach Herstellung des Wohnquartiers haben erfahrungsgemäß vielfach einen höheren Wert als eine gerodete und ackerähnliche Fläche. Die unversiegelten Flächen wurden schon mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Für die Grünflächen ist unter Berücksichtigung von zu erhaltenen Bäumen ein Wertfaktor von 2,0 gerechtfertigt. Es verbleibt mit diesen Flächen ein funktionaler Bezug zu den südöstlichen Grün-, Frei- und Wasserflächen. Eine Änderung der Eingriffsregelung und eine Korrektur der Wertfaktoren wird für nicht erforderlich erachtet.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024

Eine entsprechende Korrektur der Wertfaktoren wird im Sinne einer fach- und sachgerechten Eingriffsbilanzierung für erforderlich erachtet. Die Korrektur der Wertfaktoren ist womöglich mit einer leichten Erhöhung des Kompensationsumfanges verbunden.

Das Kompensationsdefizit in Form einer weiteren Gehölzpflanzung auszugleichen, wird dagegen als geeignete Kompensationsmaßnahme betrachtet. Die erforderliche Kompensation nach dem BNatSchG wird der Kompensation nach dem Niedersächs. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) (Ersatzaufforstung) angegliedert, sodass eine größere, zusammenhängende Waldfläche entstehen kann. Auch bei der Kompensationsverpflichtung nach dem BNatSchG bleibt hingegen festzuhalten, dass aufgrund der großen Entfernung zwischen der Eingriffs- und der Kompensationsfläche (20 km) kein funktionaler Bezug gegeben ist.

Artenschutzrechtliche Belange:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt und mit den Planungsunterlagen vorgelegt.

Nach dem Ergebnis der saP zieht die Bauleitplanung keine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nach sich. Es kommt nicht zu erheblichen Störungen für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Für alle besonders geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) Arten sind in der Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Störungen oder Schädigungen sowie Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Beachtung und Abhandlung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Die ökologische Baubegleitung ist von fachkundigem Personal der Biologie, der Ornithologie, der Landespflege oder einer vergleichbaren Fachkunde wahrzunehmen. Alternativ kann die ökologische Baubegleitung durch Mitarbeitende anerkannter Naturschutzverbände erfolgen. Die ökologische

Zu Artenschutzrechtliche Belange:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die aufgeführten Hinweise werden beachtet.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) namentlich zu benennen, um im Bedarfsfall eine Kontaktperson erreichen zu können.</p> <p>Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG hat die Erschließung des Plangebietes (wie das Herrichten der Baufelder) außerhalb der Brutzeit brütender Vogelarten zu erfolgen, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli.</p> <p>Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September zu erfolgen. Vor dem Fällen potentieller Höhlenbäume ist von fachkundigem Personal der Biologie, der Ornithologie, der Landespflege etc. zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen bewohnt oder genutzt werden.</p> <p>Unvermeidbare Maßnahmen in und an Gewässern wie das Verfüllen, Verkleinern, Verbauen etc. sind außerhalb der Wasserlebensphase von Amphibien, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 15. Februar und 31. August vorzunehmen.</p> <p>Die Lichtquellen zur Beleuchtung des Wohnquartiers sind fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtemissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Waldbereiche und Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenken, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60° C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.</p> <p>An größeren Glasflächen von Gebäuden sind sog. Schutzfolien (z. B. Vogelsilhouetten) anzubringen, um Vogelanflüge zu reduzieren und</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden, insbesondere an „Durchsicht“- Fensterkonstellationen (Wintergärten, Eingänge, Carports etc.). Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten inkl. aller Gehölzarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten (inkl. Entwicklungsstadien) und deren Brut- und Lebensstätten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der UNS zu suchen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Störungen beinhalten auch sog. CEF-Maßnahmen. Die CEF-Maßnahmen werden auf den Seiten 75 bis 76 der saP aufgeführt und definiert. Die CEF-Maßnahmen sind in ihrer Art und ihrem Umfang vollständig umzusetzen. Die genaue Lage (Örtlichkeiten) der CEF-Maßnahmen ist der UNB nach ihrer Umsetzung mitzuteilen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen hat unter Mitwirkung fachkundigen Personals (Biologie, Ornithologie, Nabu-Mitarbeitende etc.) zu erfolgen. Die CEF-Maßnahmen sind ausdrücklich vor der Erschließung des Plangebietes, hier vor der Beseitigung des Gehölzbestandes umzusetzen. Eine Betreuung der CEF-Maßnahmen (Pflege, Instandsetzung, Monitoring etc.) muss dauerhaft gewährleistet sein.</p> <p>Die Aussage in der „Konfliktanalyse/Artenschutzprüfung“ der saP (S. 75), dass die vorkommenden bzw. betroffenen Vogelarten durch die Ersatzaufforstung zukünftig neue Lebensräume finden, trifft nicht zu, da die Ersatzaufforstung ca. 20 km entfernt liegt und zudem viele Jahre brauchen wird, um den planungsbedingten Verlust der vorh. Lebensräume aufzufangen.</p> <p><u>Forstfachliche Belange:</u> Das Plangebiet wird nahezu flächendeckend von einem Gehölzbestand eingenommen. Der Gehölzbestand wird aufgrund seiner Größe, seiner Struktur, seiner Beschaffenheit und seines Alters als Wald im Sinne des NWaldLG beurteilt. Der Wald soll der Bauleitplanung weichen. Anschließend findet auf der ehemaligen Waldfläche eine Nutzung als Wohnbaugebiet statt, sodass nach dem NWaldLG eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vorliegt. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf nach dem NWaldLG einer Ersatzaufforstung. Die Größe der von einer Umwandlung betroffenen Waldfläche beträgt lt. vorliegendem Erläuterungsbericht 7084 m².</p>	<p><u>Zu forstfachlichen Belangen:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>Die Ersatzaufforstung hat in einem Verhältnis von 1:1,6 zu erfolgen, sodass eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 11334 m² zu leisten ist. Als Ersatzaufforstungsfläche ist das Flurstück 62 der Flur 28 in der Gemarkung Walchum vorgesehen. Zwischen der Ersatzaufforstungsfläche und der Umwandlungsfläche liegt eine Entfernung von 20 km. Ein funktionaler Bezug zwischen der Umwandlungs- und der Ersatzaufforstungsfläche lässt sich aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung nicht herstellen. Eine generelle Eignung zu Aufforstungszwecken kann dem Flurstück jedoch zugesprochen werden. Ungeachtet dessen verliert das Gebiet der Stadt Papenburg dauerhaft eine weitere Waldfläche.</p> <p>Zur Umsetzung der Ersatzaufforstung sind heimische standortgerechte Waldbaum- und Straucharten zu verwenden. Im Sinne einer klimastabilen und vitalen Waldfläche ist ein funktionstüchtiger Waldsaum zu schaffen. Die junge Aufforstung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem mind. 1,60 m hohen und kaninchensicheren Wildschutzzaun gegen Wildschäden einzuzäunen.</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 23.07.2024	
<p>... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden in der Planung empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Um möglichst hochwertige Grünflächen mit leistungsfähigen Böden im Plangebiet erhalten zu können, geben wir einige weitere bodenschutzfachliche Hinweise für die Planung.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).</p> <p>Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von</p>	<p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung der Begründung und des Umweltberichtes soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Die Hinweise zum Umgang mit Boden werden beachtet und an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 23.07.2024

Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 23.07.2024	
Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 09.08.2024	
<p>... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.</p>
Stadt Papenburg, Untere Denkmalschutzbehörde: Schreiben vom 30.07.2024	
<p>In dem Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans sind gem. § 4 Abschnitt 2 Satz 1 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) keine Baudenkmale gem. § 3 Abschnitt 2 NDSchG enthalten. Es befinden sich auch keine Baudenkmale in der Umgebung gem. § 8 NDSchG. Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen daher keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Stadt Papenburg, Untere Denkmalschutzbehörde: Schreiben vom 30.07.2024	
Hinweis: Die Benehmensherstellung mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Angelegenheiten der Bodendenkmalpflege ist gem. § 20 Abs. 2 Satz 1 NDSchG erfolgt. Die beabsichtigte Sachentscheidung ist in einer angemessenen Frist darzulegen.	
Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG: Schreiben vom 09.07.2024	
... gerne stellen wir Ihnen Leitungsauskünfte für die von Ihnen geplante Maßnahme zur Verfügung. Um Auskünfte über unsere Bestandsnetze zu beziehen registrieren Sie sich bitte auf unserem Leitungsauskunftsportal TKI NetMaps unter folgendem Link: https://gfnw.netcloud.run/register?workspaceInviteCode=80d02908-438a-45d9-abd3-d2e1ae17d715	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Auskunftsseite von Glasfaser Nordwest zufolge liegen in der Straße „Bolwinsweg“ Leitungen der Glasfaser Nordwest. Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.
EWE Netz GmbH: Schreiben vom 12.07.2024	
... vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein wärmetechnisches Konzept wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

EWE Netz GmbH: Schreiben vom 12.07.2024	
<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie: Schreiben vom 31.07.2024	
<p>... Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie: Schreiben vom 31.07.2024

und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Schreiben vom 23.07.2024

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.07.2024.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Schreiben vom 23.07.2024

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.07.2024.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRCN.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Schreiben vom 29.07.2024	
<p>... als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebietes „Sportpark Obenende, 4.Änderung“ in Papenburg, OEG-18173 erhalten.</p> <p>Und melden uns heute bereits zum 2. Mal.</p> <p>Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wann ist der geplante Baubeginn? • Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger) • Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) • Wer bebaut die geplante Fläche? • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung? <p>Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu.</p> <p>Leider konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Die Anfrage wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 08.07.2024	
<p>... vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 07.08.2024	
<p>... gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg: Schreiben vom 29.07.2024	
<p>... die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 17.07.2024	
<p>... Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in</p>	<p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist schon seit den 80er Jahren aus Wohngebiet ausgewiesen worden. Zuvor wurde das Gebiet offensichtlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nach Auskunft der Eigentümerin gab und gibt es keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel.</p> <p>Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 17.07.2024	
<p>Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.</p>	
Polizeiinspektion Emsland/Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 02.07.2024	
... seitens der Polizei bestehen im Hinblick auf die verkehrlichen Belange keine Bedenken!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TenneT TSO GmbH: Schreiben vom 09.07.2024	
... in der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Wasserverband Hümmling: Schreiben vom 06.08.2024	
<p>... gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Stellungnahme des Verbandes vom 28.07.2022 wird hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung gebeten. Bezugnehmend auf diese Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird jedoch korrigierend mitgeteilt, dass die im Planbereich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung auf der Ostseite des Bolwinsweges im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche verlegt ist und nicht wie irrtümlich mitgeteilt auf der Westseite (siehe auch Plananlage zur Stellungnahme vom 28.07.2022).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Lage der vorhandenen Leitung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024	
<p>... wie der Frau [REDACTED] bereits mitgeteilt vertrete ich die rechtlichen Interessen der [REDACTED]. Auf mein damaliges Schreiben vom 05.07.2024 wird Bezug genommen.</p> <p>[REDACTED] ist Eigentümerin eines Grundstückes, welches direkt an den hier streitgegenständlichen B-Plan grenzt. Namens und in Vollmacht der Mandantin gebe ich folgende Stellungnahme zu der geplanten Änderung ab:</p> <p>Die beabsichtigte B-Plan-Änderung ist rechtswidrig und verletzt meine Mandantin in ihren Rechten.</p> <p>Dies aus diversen Gründen, die nachfolgend aufgezählt werden sollen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:</p>
<p><u>1.) Lichtrecht</u></p> <p>Gem. § 23 Abs. 1 NNachbG ist vorliegend sicherzustellen, dass zukünftig Gebäude, welche an der nachbarschaftlichen Grenze zum Grundstück meiner Mandantschaft errichtet werden sollen, einen Mindestabstand von 2,5 m halten, und zwar dann, wenn in der Außenwand Fenster und Türen vorhanden sind. Aus der zugrundeliegenden Akte kann entnommen werden, wie zukünftig die einzelnen Gebäude mit den 60 Wohneinheiten errichtet werden sollen.</p> <p>An der Nachbargrenze soll eben ein Wohnblock errichtet werden, der nicht nur Fenster und Türen, sondern vielmehr auch Balkone haben wird. Zwar ergibt sich aus den Bauzeichnungen, dass hier ein Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m eingehalten wird, jedoch spricht § 23 NNachbG von einem Mindestabstand von 2,5 m. Die 2,5 m wären zwar eingehalten, jedoch ist bei dem einzuhaltenden Grenzabstand auch die Höhe des Objektes zu beachten. Aus der Akte ergibt sich, dass die Firsthöhe der einzelnen Gebäude 16 m betragen soll (zulässige Firsthöhe 15,5 m + 0,5 m Sockelhöhe). Ebenso wie § 5 NBauO, welcher ebenso Mindestabstände festlegt, ist diese Gesamthöhe bei der Berechnung der einzuhaltenden Abstände zu berücksichtigen. Dies vor dem Hintergrund, dass § 23 NNachbG insbesondere auch die Privatsphäre der Nachbargrundstücke schützen soll und Eingriffe hier mit steigender Höhe der Gebäude zunehmen. Wenn also zukünftig Wohnblöcke mit einer Höhe von 16 m zulässig sind und zudem im Obergeschoss Balkone</p>	<p>Der Bebauungsplan gibt lediglich den städtebaulichen Rahmen vor, innerhalb dessen ein Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Dies jedoch immer unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben und Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (2024; Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie weitere relevante Gesetze (u.a. das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz) eingehalten werden. Dort werden u.a. auch Abstände auch in Bezug auf das Lichtrecht vorgegeben, wie sie bei dem jeweiligen Bauvorhaben einzuhalten sind.</p> <p>Das konkrete Bauvorhaben wird im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen sein und ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung.</p> <p>Das Bauplanungsrecht betrifft die Bodennutzung, es ist also auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der auf der Grundlage von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Planungshoheit hat die Gemeinde. Sie stellt der Bebauungsplan auf.</p> <p>Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht flächen-, sondern objektbezogen. Es ist nicht Bodenrecht i.S.v. Art. 74 I Nr. 18 GG, sondern dem Ordnungs- und Polizeirecht zuzurechnen. Bauordnungsrechtliche</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024	
und Fenster vorhanden sind, so wird ein Grenzabstand von nur 3 m vorliegend nicht ausreichen, um nachbarschaftliche Rechte zu sichern.	Normen finden sich in der jeweiligen Landesbauordnung, in diesem Fall in der o.g. NBauO. Diese Stellungnahme betrifft das Bauordnungsrecht und nicht das Bauplanungsrecht. Der Nachweis zur Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist Gegenstand späterer Genehmigungsverfahren.
<p><u>2.) Grenzabstände</u></p> <p>Wie zuvor bereits angedeutet sind auch keine Vorkehrungen getroffen, damit zukünftig § 5 NBauO nicht verletzt wird. Gem. dem B-Plan und der dortigen Baugrenze in Verbindung mit der Bauzeichnung der geplanten Wohnblöcke, soll zukünftig ein Gebäude mit einem Grenzabstand von 3 m errichtet werden. Dies ist mit § 5 NBauO nicht vereinbar. Die Traufhöhe ist vorliegend nicht bekannt, jedoch wird unter Anwendung der sogenannten 1/2-H-Regelung aller Voraussicht nach ein Abstand von deutlich mehr als 3 m, wohl min. 6 Meter, einzuhalten sein.</p> <p>Entsprechendes ist bei der Festlegung der Baugrenze zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan gibt lediglich den städtebaulichen Rahmen vor, innerhalb dessen ein Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Dies jedoch immer unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben und Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (2024; Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie weitere relevante Gesetze (u.a. das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz) eingehalten werden. Dort werden u.a. auch Grenzabstände definiert und vorgegeben, wie sie bei dem jeweiligen Bauvorhaben einzuhalten sind.</p> <p>Das konkrete Bauvorhaben wird im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen sein und ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung. Der Nachweis zur Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist Gegenstand späterer Genehmigungsverfahren.</p>
<p><u>3.) Einfügen Ortsbild</u></p> <p>Gem. des Entwurfes des B-Planes sind, wie oben bereits erwähnt, zukünftig Gebäudeerrichtungen zulässig mit einer Höhe von 16 m. Darüber wäre mit der BPlan-Änderung die Errichtung von insgesamt sieben Wohnblöcken auf relativ beengtem Raum zulässig und auch geplant.</p> <p>Das bisherige und aktuell vorhandene Ortsbild steht mit diesen Planungen im Widerspruch. Die Örtlichkeiten zeichnen sich dadurch aus, dass durchgehend Einfamilienhäuser vorhanden sind. Die Planung und die zulässige Gebäudeerrichtung fügt sich somit nicht in das vorhandene Ortsbild ein.</p> <p>Auf Seite 3 der Stellungnahme der Stadt Papenburg wird hervorgehoben, dass sich die geplanten Neubauten hinsichtlich der Dimensionierung in die</p>	<p>Der angesprochene „relativ beengte Raum“ ist eine subjektive Einschätzung. Das Baugesetzbuch gibt in § 1 Abs. 5 Sätze 2 und 3 vor, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dazu beitragen soll, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 118 gibt keine Höhenangabe für die einzelnen Gebäude vor. Der nördlich gelegene Bebauungsplan Nr. 3 gibt eine zweigeschossige Bauweise (Geschosszahl II) vor. Hiervon kann mit Zustimmung der Stadt Papenburg um bis zu einem zusätzlichen Geschoß abgewichen werden. Eine Höhenbeschränkung gibt es dort nicht. Insofern ist dort eine entsprechende</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024	
Örtlichkeiten einpflegen soll. Dies ist ausweislich der Akte, insbesondere der Bauzeichnungen und der Satellitenbilder, gerade ausdrücklich nicht der Fall.	zweigeschossige Bauweise möglich und vielfach auch vorhanden. Eine vertragliche Einbindung in die Umgebung ist daher nicht abwegig.
<p><u>4.) Versiegelung/Stellplätze</u></p> <p>Gem. des Entwurfs des B-Planes soll eine Grundflächenzahl von 0,4 beschlossen werden. Die Grundstücke dürften daher zu 40 % bebaut werden. Insgesamt sollen 60 Wohneinheiten errichtet werden, sodass 120 Stellplätze (Parkplätze) errichtet werden müssen. Die einzelnen Stellplätze müssen etwa 11 m² haben (5 x 2,3 m). Die Fläche aller Stellplätze beträgt somit insgesamt 1.320 m². Der Planungsbereich soll somit nicht nur mit monströsen Wohnblöcken bebaut, sondern die dann noch übrig bleibenden Grünflächen mit unzähligen Stellplätzen versiegelt werden.</p> <p>Aus der Akte selbst ergibt sich, dass eine Versiegelung von maximal 60 % zulässig ist. Ob diese Grenze letztlich durch die Anzahl der Stellplätze überschritten ist, wurde nicht geprüft.</p> <p>Auch wird in Abrede gestellt, dass die Errichtung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Material ausreichenden Umweltschutz darstellt. Vorgaben, wie dies konkret ausgestaltet werden soll, fehlen.</p>	<p>Eine Prüfung auf Einhaltung der maximal zulässigen Versiegelungen ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegt der Bauantragsprüfung bzw. der konkreten Planung von Baumaßnahmen.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl der Möglichkeiten soll die Materialauswahl wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Zuge der Umsetzung baulicher Maßnahmen den jeweiligen Bauherren überlassen werden, um denen einen entsprechenden Gestaltungsspielraum freizuhalten.</p> <p>Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. die tatsächliche Anzahl an Wohnungen sowie dem damit verbundenen Stellplatznachweis sind Gegenstand späterer Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p><u>5.) Begründung B-Plan</u></p> <p>Im Weiteren sollen noch einige Ausführungen zur Begründung des geplanten B-Planes erfolgen.</p> <p>Unter Ziffer 5.6.3 sind diverse Behauptungen aufgestellt, die so nicht haltbar sind. Zum einen wird dort angegeben, dass durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr nur unerhebliche Beeinträchtigungen entstehen werden.</p> <p>Bei 60 geplanten Wohneinheiten ist damit zu rechnen, dass zunächst einmal mindestens täglich 120 zusätzliche Fahrzeuge vor Ort sein werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die einzelnen Wohneinheiten wohl durch mindestens zwei Personen bewohnt werden, die jeweils ein eigenes Fahrzeug nutzen werden. Hinzuzurechnen ist dann noch der zusätzliche Verkehr durch Besucher, Paket-</p>	<p>Die Ermittlung der Anzahl erforderlicher Stellplätze ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Dieser Nachweis wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung eingefordert. Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wohnwege. Eine Abbiegespur ist aus verkehrsbehördlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Im Verkehrsentwicklungsplan wird der Bolwinsweg als innerörtliche Sammel- und Erschließungsstraße klassifiziert, die im betroffenen Areal mit Verkehrswerten von gerade einmal 550 Kfz/24h belegt ist. Vergleichbare</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024	
<p>und Briefzusteller und sonstige Lieferanten. Es sind daher im Vergleich zum aktuellen Zustand massive Lärmbelastungen zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus geht mit dem vermehrten Fahrzeugverkehr auch ein erhöhtes Unfallrisiko einher. Auch ist nicht ersichtlich, dass der Bolwinsweg an das zusätzliche Verkehrsaufkommen angepasst werden soll, etwa durch Schaffung einer "Abbiegespur".</p> <p>Darüber hinaus wird in Abrede gestellt, dass dem Waldschutz ordnungsgemäß Rechnung getragen wird. Betrachtet man das Satellitenbild, so wird deutlich, dass zukünftig der vor Ort aktuell noch befindliche Wald nahezu vollständig gerodet werden soll. Ob tatsächlich eine Ersatzaufforstung hier dem Waldschutz ordnungsgemäß Rechnung trägt mag bezweifelt werden. Gerade vor dem Hintergrund und unter Beachtung des Alters des Waldes und der Größe der Bäume und Gehölze.</p> <p>Auch wird durch die Rodung des Waldes das aktuelle vorhandene Landschaftsbild massiv verändert, was letztlich wiederum dazu führt, dass sich der B-Plan und die zukünftig geplante Bebauung nicht in die Örtlichkeiten einfügt. Entgegen der Behauptung in der Schlussbemerkung der Begründung sind die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB somit gerade nicht eingehalten und den dortigen Punkten ist nicht ausreichen Rechnung getragen worden. Das Vorhaben ist daher nicht unbedenklich und daher nicht vollzugsfähig.</p>	<p>Straßenzüge wie die Dieckhausstraße, welche ebenfalls als Sammelstraße klassifiziert wird, ebenfalls primär mit Wohnnutzung versehen ist und auch im Querschnitt einen vergleichbaren Aufbau wie der Bolwinsweg aufweist, erfassen allerdings Frequenzen von bis zu 4.000 Kfz/24h ohne, dass hier die befürchteten Belästigungen zu Tage treten.</p> <p>Die Ausführungen zum Wald werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde das Thema Wald und Waldersatz ausführlich diskutiert.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um Wald, der nach einschlägiger Gesetzeslage mindestens 1:1 durch Ersatzaufforstungen auszugleichen ist. Dem als auch dem notwendigen Funktionsausgleich ist mit dem Ersatzaufforstungsfaktor 1:1,6 ausreichend Rechnung getragen worden. Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutz- und Forstbehörde des Landkreises Emsland abgestimmt.</p>
<p><u>6.) Ersatzörtlichkeiten</u></p> <p>Der gravierendste Verstoß dürfte vorliegend jedoch darin liegen, dass lediglich pauschal behauptet wird, dass dem Ziel nach mehr Wohnraum nur durch Änderung des 8-Planes am Bolwinsweg Rechnung getragen werden kann und Alternativen nicht vorhanden sind. Aus der Akte nicht ersichtlich und auch in Abrede gestellt wird, dass überhaupt vorliegend nach Alternativen gesucht wurde.</p> <p>Zu beachten ist hier insbesondere, dass bereits vorhandene Wohngebiete fortentwickelt und erweitert werden sollen. Es dürfte hier durchaus die Möglichkeit geben im Stadtgebiet vorhandenen Wohnraum und Wohngebiete weiter fortzuentwickeln.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die schon Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist.</p> <p>Eine Prüfung alternativer Standorte ist nicht zwangsläufig erforderlich, da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes handelt (Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“).</p> <p>Ziel der Stadt Papenburg ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden,</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024

Es drängt sich hier der Verdacht auf, dass die Örtlichkeiten am Bolwinsweg ohne vorherige Prüfung, ob Ersatzörtlichkeiten vorhanden sind, gewählt wurde.
Nach der Vermutung der Mandantin befindet sich die hier relevante Fläche noch im Eigentum der [REDACTED]. Nach Vermutung der Mandantin werden auch die geplanten Bauvorhaben durch eben diese Familie [REDACTED] realisiert und sie erhalten den wirtschaftlichen Vorteil, wie etwa Veräußerungserlöse der Wohneinheiten oder Mieteinnahmen. Es drängt sich der Verdacht auf, dass vorliegend gar nicht nach Ersatzörtlichkeiten gesucht wurde, sondern bewusst direkt die hier streitgegenständlichen Örtlichkeiten gewählt wurden.

wenn entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden. Im konkreten Fall möchte die Stadt Papenburg mit dieser Bebauungsplanänderung den Bau von Mehrfamilienhäusern in einem kleinen Wohnquartier ermöglichen.
Privatwirtschaftliche Belange finden im Rahmen der Bauleitplanung keine Berücksichtigung.

7.) Bauzeitenregelung

Aus der Akte ergibt sich, dass zwingend Bauzeiten einzuhalten sind. In den textlichen Festsetzungen findet sich entsprechendes nicht.

Es wird explizit auf das Erfordernis der Umsetzungszeiten bei der Baufeldvorbereitung und auf die Vorschriften zum Artenschutz verwiesen und auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen.
Grundlage für die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind der § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dabei bestimmt der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bundesrechtlich abschließend, welche Festsetzungen im Bebauungsplan möglich sind. Das Festlegen von Bauzeiten ist nicht Bestandteil textlicher Festsetzungen.
Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

9.) Privatsphäre Nachbarn

Wie eingangs erwähnt ergibt sich aus den Bauzeichnungen, dass der Wohnblock, der an der Grundstücksgrenze zu meiner Mandantin errichtet werden soll, insgesamt zwei große Balkone haben wird. Von diesem Balkon wird ohne Weiteres das komplette Grundstück meiner Mandantin einzusehen sein.

Bauzeichnungen sind und waren nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung und sind auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind Teil von Bauanträgen. Die Inhalte haben sich jedoch an die gesetzlichen Vorgaben der Satzung des Bebauungsplanes und der entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu halten.

10.) Photovoltaikanlage

Wie meine Mandantin bereits eigenständig im Vorfeld beanstandet hat, wird die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen, dass ein 16 Meter hoher Wohnblock an der nachbarschaftlichen Grenze zum Grundstück meiner

Die private Stellungnahme vom 10.10.2022 in Bezug auf eine Verschmälerung der Erträge aus der PV-Anlage aus dem ersten Beteiligungsverfahren wurde

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024	
<p>Mandantin errichtet werden kann und es ist zu befürchten, dass dieser Wohnblock massiven Schatten auf das Grundstück meiner Mandantin wirft und dadurch zudem der Ertrag der vorhandenen Photovoltaikanlage geschmälert wird.</p> <p>Zwar findet sich hier eine Ausführung des Architekten Kuper, aus der sich ergibt, dass mit Schattenwurf nur in den Wintermonaten ab 14:00 Uhr zu rechnen ist, jedoch steht eine Beeinträchtigung des Grundstückes meiner Mandantin durch Schattenwurf fest. Es wird also zu massiven Schattenwurf kommen.</p> <p>Wenn dann auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein Westfalen verwiesen wird und insbesondere auf die Ausführungen des Gerichtes, dass ein Verstoß gegen Rücksichtnahmepflichten wegen Verschattung nicht in Betracht kommt, wenn Abstandsflächen eingehalten werden, so sei auf Obiges verwiesen. Der hier relevante Wohnblock soll errichtet werden mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen werden also nicht eingehalten und ein Verstoß gegen Rücksichtnahmepflichten liegt vor.</p> <p>Gem.§ 5 NBauO wäre die 1/2 H-Regel anzuwenden, und somit ein Abstand einzuhalten, der der Hälfte der Höhe der Außenmauer entspricht. Schätzungsweise 7 Meter.</p>	<p>abgewägt und war Grundlage des Abwägungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt Papenburg.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt lediglich den städtebaulichen Rahmen vor, innerhalb dessen ein Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Dies jedoch immer unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben und Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (2024; Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie weitere relevante Gesetze (u.a. das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz) eingehalten werden. Dort werden u.a. auch Grenzabstände definiert und vorgegeben, wie sie bei dem jeweiligen Bauvorhaben einzuhalten sind.</p> <p>Das konkrete Bauvorhaben wird im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen sein und ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung. Das Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen ist Bestandteil des Bauantrages und der Baugenehmigung. Ein Verstoß dieses Bebauungsplanes gegen Rücksichtnahmepflichten liegt nicht vor.</p>
<p><u>Ergebnis:</u></p> <p>Es kann also festgehalten werden, dass erhebliche Bedenken gegen die Wirksamkeit der geplanten B-Plan-Änderung bestehen und mit obigen Ausführungen meine Mandantin in ihren Rechten verletzt wird, sollte der B-Plan bzw. die Änderung beschlossen werden.</p>	<p>Eine erhebliche Verletzung der Rechte der Mandantin kann nicht erkannt werden.</p>
<p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Man ist sich bewusst, dass einige der Beanstandungen das Bauordnungsrecht und nicht das Planungsrecht betreffen. Es ist jedoch zu beachten, dass zukünftig im Baugenehmigungsverfahren auf§ 30 BauGB verwiesen wird, also darauf, dass die Genehmigung zu erteilen ist, da das Vorhaben dem B-Plan entspricht. Daher sind bereits jetzt auch bauordnungsrechtliche Bedenken zu prüfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Private Stellungnahme über Alexander Bruns, Rechtsanwalt: Schreiben vom 05.07.2024

Angebot:

Es wird aber mitgeteilt, dass es meiner Mandantin prinzipiell nur darum geht den Wohnblock, der direkt an ihrem Grundstück angrenzen soll, zu verhindern, da dies aus ihrer Sicht die stärkste Beeinträchtigung ihrer nachbarrechtlichen Belange darstellt. Insoweit wird verwiesen auf die erste Veröffentlichung in der Zeitung. Der Planungsbereich war dort zu klein angegeben.

Wenn der B-Plan entsprechend geändert wird, also das direkt an dem Grundstück meiner Mandantin liegende Grundstück ausgespart und nicht beplant wird, so würde meine Mandantin nicht weiter gegen den B-Plan vorgehen, ansonsten würde, falls notwendig, Normkontrollantrag beim zuständigen Gericht gestellt werden.

Am 30.08.2024 haben sich der Vorhabenträger und der planende Architekt mit Herrn RA Bruns und seiner Mandantin getroffen und die Sachlage erörtert. Es wurde ein Vergleich vereinbart, der jedoch von der Mandantin widerrufen wurde.

Da über die Abwägung der vorangegangenen Punkte keine unzulässige Beeinträchtigung des Einwandgebers bzw. seiner Mandantin durch den gegenständlichen Bebauungsplan erkennbar ist, wird die Stellungnahme entsprechend zur Kenntnis genommen.